

Kort resumé

Ejendom på landet med hestebokse og hestehold. Både sælger og ejendomsmægleren vidste, at der ikke måtte holdes dyr på ejendommen, og var solidarisk erstatningsansvarlige over for køber for ikke at have oplyst det. Herved også henvist til, at sælger havde afgivet en sædvanlig sælgererklæring om, at bygningerne sælger bekendt var lovlige. Erstatningen fastsat som svarende til ejendommens værdiforringelse. I det indbyrdes forhold skulle sælger friholde ejendomsmægleren, da sælger ellers ville få en berigelse. Da sælger ikke var i god tro, var der ikke grundlag for at pålægge ejendomsmægleren at betale godtgørelse til sælger for forkert beregning af provenu, men ejendomsmægleren havde fortabt sin ret til honorar.

Kommentar

1) Sælger gjorde gældende, at sælger før salget havde fortalt køber, at der ikke måtte holdes heste, og det afgørende for, om sælger var erstatningsansvarlig, var, om dette kunne lægges til grund. Realiteten i afgørelsen om at pålægge sælger erstatningsansvar er formentlig blot, at det ikke var bevist, at sælger havde givet oplysningen. Det må være klart, at sælger skulle oplyse om forholdet, hvis sælger kendte det (eller burde kende det), ligesom det må være klart, at sælger havde bevisbyrden for, om sælger havde givet oplysningen.

Afgørende for, om ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig over for køber, var, om ejendomsmægleren vidste, at der ikke måtte holdes heste, idet det formentlig er oplagt, at ejendomsmægleren i så fald havde pligt til at oplyse dette over for køber. Det blev lagt til grund, at ejendomsmægleren vidste det, og det gav for så vidt sig selv, at ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig.

2) Sælger havde i skødet afgivet en sædvanlig standardmæssig sælgererklæring om bygningernes lovlighed. (»Sælger erklærer, at de på ejendommen værende bygninger er lovligt opført, indrettet og benyttet«). Præmissernes henvisning til denne erklæring forekommer bemærkelsesværdig, for så vidt som erklæringer af den pågældende type normalt anses for uden retsvirkning. Der skal imidlertid næppe lægges noget særligt i henvisningen, der fremtræder som et led i begrundelsen for, at sælger i hele taget havde pligt til at oplyse om, at der ikke måtte holdes heste. Resultatet var imidlertid utvivlsomt var blevet det samme, selvom skødet ikke havde indeholdt erklæringen. Den, der sælger en ejendom med hestebokse og hestehold, og som ved, at der ikke må holdes heste, skal naturligvis oplyse dette under alle omstændigheder.

3) Præmisserne henviste til, at hverken sælger eller ejendomsmægleren kunne anses for at have indrettet sig på, at køber ikke ville foretage videre. Denne henvisning synes at gå ud på, at køber ikke havde udvist passivitet ved ikke at følge tidligere reklamationer op. Det kan ikke ses af dommen,

hvad der nærmere sigtes til, i hvert fald ikke som dommen er gengivet i FED.

Resumé

Angik en lille landbrugsejendom, hvis jordareal lå på hver sin side af en landevej. Arealet på den ene side af landevejen, i det følgende benævnt areal B, lå i byzone, medens arealet på den anden side af landevejen, i det følgende benævnt areal L, lå i landzone. Ejendommens bygninger lå på areal B. Blandt bygningerne var en stald med hestebokse.

S købte ejendommen i 1998. I skødet ved S' køb var angivet, at dyrehold ikke var tilladt på ejendommen. S holdt desuagtet heste på areal B og benyttede hesteboksene.

I 2002 solgte S ejendommen til K for ca. 1,1 mio. kr. Salget blev formidlet af en ejendomsmægler. I ejendomsmæglerens annonce var angivet, at der på ejendommen var stald med hestebokse, og i salgsmaterialet indgik et foto af heste, der gik på areal B tæt på ejendommens bygninger. Noteringen af ejendommen som landbrugsejendom blev tilsyneladende ophævet i forbindelse med salget. Der fremgår ikke, om der ved salget blev gjort brug af huseftersynsordningen, men dette var også uden betydning for sagen.

K havde ifølge sin forklaring købt ejendommen for at holde heste på den, og efter overtagelsen holdt K heste på areal B. I 2004 meddelte kommunen imidlertid, at der ikke måtte holdes dyr på areal B. Dispensation kunne ikke opnås, hvilket blev endeligt konstateret i november 2006. Det fremgår desuden, at ejendomsmæglerens eventuelle erstatningsansvar i sagens anledning blev forelagt for ejendomsmæglerens ansvarsforsikring, der afviste dækning, og at K herefter klagede over ejendomsmægleren til Klagenævnet for Ejendomsformidling. I januar 2007 gav klagenævnet ejendomsmægleren en påtale i anledning af, at ejendomsmægleren ikke havde oplyst over for K, at der ikke måtte være dyrehold på areal B.

I august 2007 anlagde K sag mod ejendomsmægleren i anledning af, at der ikke måtte holdes heste, og i december 2007 anlagde K desuden sag mod S i samme anledning. De to sager blev behandlet sammen og afgjort ved dommen her. Det fremgår ikke, hvornår K havde reklameret over for ejendomsmægleren og S.

Landsrettens præmisser henviser til dels til præmisserne i en forudgående byretsdom og må ved en sammenskrivning med byrettens præmisser sammentrængt kunne gengives således:

Der var afgivet modstridende forklaringer, om hvad der var sket i forbindelse med K's køb af ejendommen, men det fremgik af annonceringen og salgsmaterialet, at ejendommen kunne anvendes til dyrehold. Ejendommen fremtrådte endvidere som indrettet til hestehold, og S havde i skødet oplyst, at bygningerne S bekendt var lovlige. Det var endvidere sandsynliggjort, at K havde fortalt ejendomsmægleren om sit ønske om at holde heste på ejendommen. Det var herefter en væsentlig mangel ved ejendommen, at der ikke kunne holdes heste på areal B.

S, der vidste, at der ikke kunne holdes heste på areal B, var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin oplysningspligt for ikke at have oplyst det. Også ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig, idet det af nærmere angivne grunde blev lagt til grund, at ejendomsmægleren ligeledes vidste det, og idet ejendomsmægleren desuagtet ikke havde oplyst det i salgsmaterialet, men tværtimod havde givet K en forventning om, at hestehold var tilladt.

Hverken S eller ejendomsmægleren kunne endvidere anses for forud for sagsanlæggene at have indrettet sig på, at K ikke ville foretage sig videre.

S og ejendomsmægleren blev herefter dømt til solidarisk at betale en erstatning til K på 170.000 kr., svarende til ejendommens oplyste værdiforringelse. I det indbyrdes forhold mellem S og ejendomsmægleren skulle S friholde ejendomsmægleren, da S havde solgt ejendommen til et beløb over værdien og derfor ikke led noget tab ved at skulle betale erstatningen, men tværtimod ville få en uberettiget vinding, hvis ejendomsmægleren skulle betale erstatningen endeligt.

Da S ikke havde været i god tro, var der ikke grundlag for at pålægge ejendomsmægleren at betale godtgørelse til S i medfør af § 24, stk. 2, i loven om omsætning af fast ejendom (hvorefter en ejendomsformidler skal betale godtgørelse til en godtroende sælger bl.a. som følge af forkert provenuberegning).

Ejendomsmægleren havde imidlertid fortabt sin ret til salær fra S, da ejendomsmægleren havde begået alvorlige faglige fejl og herved havde misligholdt sine forpligtelser over for S. (Denne begrundelse synes at sigte til § 24, stk. 1, i loven om omsætning af fast ejendom, hvorefter ejendomsformidleren er erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sine forpligtelser).